DIE GEMEINDE ZOLLING, LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUFGRUND DES § 2 ABS. 1, DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART. 91 ABS. 3 i.V. MIT ART. 7 ABS. 1 SATZ 1 DER BAYER. BAUORDNUNG (BAYBO), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBl. I S. 58) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

# S A T Z U N G

## 1.00 F E S T S E T Z U N G E N

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

1.10 DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN WERDEN DURCH BAUGRENZEN FESTGESETZT

BAULINIE

BAUGRENZE

1.11 BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES IST DER GRÜNORDNUNGSPLAN

1.12 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT ANGABE DES STRASSENPROFILS

6,0

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (WOHNSTRASSE BESTEHEND AUS EINER 3,50 m BREITEN FAHRBAHN UND EINEM 2,50 m BREITEN KOMBINIERTEN FUSSWEG MIT WECHSELSEITIGEM LÄNGSPARKSTREIFEN).

1.13 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE FÜR GARAGEN Ga

DOPPELGARAGEN DGa

2.00 F E S T S E T Z U N G E N FÜR DIE BEBAUUNG UND EINFRIEDUNG

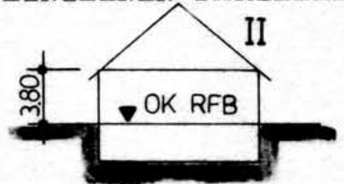
2.10 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.11 **WA** DAS BAUGEBIET WIRD ALS: ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) GEM. § 4 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG FESTGESETZT.

2.12 ES SIND FREISTEHENDE EINZELHÄUSER MIT MAX. 2 WE ZULÄSSIG, ABWEICHEND DAVON SIND AUF DEN PARZELLEN 3/4/5/7/8 AUCH AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZUSAMMENHÄNGENDE DOPPELHAUSHÄLFTEN MIT JEWEILS MAX. 1 WE ZULÄSSIG.

2.20 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: (NÄHERE ERLÄUTERUNG SIEHE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN SEITE 7, PUNKT H).

2.21 DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE WIRD ALS HÖCHSTGRENZE FESTGESETZT. II = ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE FESTGESETZT, (EG+DG). DIE ZULÄSSIGE WANDHÖHE, GEMESSEN VON DER OK ROHDECKE KELLER BIS SCHNITTPUNKT WAND MIT DACHHAUT DARF MAX. 3,80 m BETRAGEN. DIE HÖHENLAGE IST MIT BEZUGSPUNKT OK ROHDECKE KELLER IN DEN EINZELNEN PARZELLEN Ü. NN DARGESTELLT.




| | | | |
|---|---|---|---|
| 2.23 GRZ | PARZELLEN | 1/2/3/5/6/7/8 | 0,30 |
| GFZ | PARZELLEN | 1/2/3/5/6/7/8 | 0,40 |
| GRZ | PARZELLE | 4 | 0,30 |
| GFZ | PARZELLE | 4 | 0,45 |

NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG BauNVO 1990 § 20 WIRD AUSDRÜCKLICH FESTGESETZT, DASS DIE FLÄCHEN VON AUFENTHALTSRÄUMEN IN ANDEREN GESCHOSSEN ALS VOLLGESCHOSSEN EINSCHLIESSLICH DER ZU IHNEN GEHÖRENDEN TREPPENRÄUME UND EINSCHLIESSLICH IHRER UMFASSUNGSWÄNDE BEI DER ERMITTLUNG DER GESCHOSSFLÄCHE GANZ MITZURECHNEN SIND.

2.24 DIE IN DEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GENANNTEN BEZUGSPUNKTE (Z. B. 493,80 PARZELLE 1) GEBEN JEWEILS OK ROHDECKE KELLER BEZOGEN AUF NN AN.

2.30 B A U W E I S E:

2.31 DIE BAUWEISE WIRD ALS OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 2 BauNVO FESTGESETZT.

2.40 Ü B E R B A U B A R E GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN:

2.41 DIE AUS DEM PLAN DURCH FESTSETZUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SICH ERGEBENDEN GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH BEI EINER ÄNDERUNG DER BESTEHENDEN ODER NICHTEINHALTUNG DER VORGESCHLAGENEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN.

2.42 DIE SICH AUS DEN ABSTANDSFLÄCHEN-REGELUNGEN DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG ERGEBENEN GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH DANN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN, WENN GEMÄSS ZIFFER 2.23 DIESER FESTSETZUNG EINE UMFANGREICHERE NUTZUNG ZULÄSSIG WÄRE.

2.43 DIE GARAGEN KÖNNEN AUCH AN ANDEREN ALS IM BEBAUUNGSPLAN FESTGELEGTEN STELLEN ERRICHTET WERDEN, WENN SIE DEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN, INSBESONDERE DEN BESTIMMUNGEN DES ART. 7 ABS. 5 BAYBO, ENTSPRECHEN UND IN DER GESTALTUNG DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ENTSPRECHEN.
DIE OK. FFB. DER GARAGEN AUF DEN PARZELLEN 5/6/7 UND 8 WERDEN FESTGESETZT AUF DIE GEMITTELTEN HÖHEN - OK. FFB. EG - DER JEWEILS ANGRENZENDEN HÄUSER.

2.44 AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ANEINANDERGEBAUTE GARAGEN MÜSSEN PROFILGLEICH ( DAVON AUSGENOMMEN IST DIE GARAGENGRENZBEBAUUNG DER PARZELLEN 3 + 4 ) UND MIT EINHEITLICHEN MATERIALIEN ZUSAMMENGEBAUT WERDEN.

2.45 PRO WE SIND 2 STELLPLÄTZE (BZW. GARAGEN) NACHZUWEISEN.

2.46 STELLFLÄCHEN UND DIE ZUFAHRTEN ZU GARAGEN UND STELLPLÄTZEN SIND MIT RASENPFLASTER, SCHOTTERRASEN ODER WASSERGEBUNDENEN DECKEN, NICHT VERSIEGELT, ZU BEFESTIGEN.

2.50 Ä U S S E R E  G E S T A L T U N G:

2.51 DACHFORM: SATTELDACH (EINSCHL. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE).

DACHNEIGUNG: WIRD FÜR WOHNHAUS MIT 38°- 42° FESTGESETZT. WIRD FÜR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE MIT 30°- 42° FESTGESETZT.

DACHDECKUNG: ZIEGELWARE BZW. BETONDACHSTEINE NATURROT.

DACHAUFBAUTEN: DACHEINSCHNITTE SIND NICHT ZULÄSSIG. DIE BREITE VON DACHAUFBAUTEN UND DACHÖFFNUNGEN DARF IN IHRER SUMME 1/4 DER GEBÄUDELÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN.

DACHÜBERSTÄNDE: AM ORTGANG 50 cm,
AN DER TRAUFE MAX. 50 cm, WAAGRECHT ZUR WAND GEMESSEN. BEI GEBÄUDEN DIE LÄNGER ALS 14 m SIND KÖNNEN AUSNAHMEN GESTATTET WERDEN.

2.52 ⟷ FIRSTRICHTUNG DER ZU PLANENDEN GEBÄUDE.

2.53 DACHFORM, DACHAUFBAUTEN UND FASSADEN VON DOPPELHAUSHÄLFTEN SIND IN MATERIAL UND FARBE EINHEITLICH ZU GESTALTEN.

2.60 E I N F R I E D U N G E N:

2.61 ALS EINFRIEDUNGEN ENTLANG DER STRASSE WERDEN NUR HOLZLATTEN-ZÄUNE ZUGELASSEN, FÜR HOLZLATTEN-ZÄUNE WIRD FESTGESETZT:
HÖHE MAX. 0,8 m ÜBER FAHRBAHN BZW. GEHSTEIG.
SÄULEN MÜSSEN ÜBERDECKT SEIN UND SIND MIND. 10 cm NIEDRIGER ZU HALTEN ALS DIE OBERKANNTE DES ZAUNES. STAHLSTÜTZEN AUF BETONSOCKEL (H = 20 cm) AB FAHRBAHN BZW. GEHSTEIG.
HOLZLATTEN-ZÄUNE MIT SENKRECHTER LATTUNG.

2.62 ALS SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNG WERDEN NUR MASCHEN-DRAHT-ZÄUNE MIT EINER HÖHE VON MAX. 1,0 m ÜBER DER GELÄNDE-OBERFLÄCHE MIT STÜTZEN AUS EISENPROFILEN, GERINGEN QUER-SCHNITTS, ZUGELASSEN. SIE DÜRFEN KEINEN GRELLEN FARBANSTRICH HABEN.

2.63 SICHTSCHUTZMATTEN SIND UNZULÄSSIG.

2.64 STAURÄUME VOR DEN GARAGEN DÜRFEN NICHT EINGEZÄUNT WERDEN.

2.65 ANLAGEN FÜR ABFALLSAMMELBEHÄLTER MÜSSEN IN DIE EINFRIEDUNG ODER INS GEBÄUDE INTEGRIERT WERDEN. SIE SIND IM BAUANTRAG DARZUSTELLEN.

2.66 ENTFÄLLT

3.00 H I N W E I S E ZUM BEBAUUNGSPLAN

3.10 ——o—— GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

—— —— —— VORGESCHLAGENE AUFHEBUNG DER ALTEN GRUNDSTÜCKSGRENZE

— — — — — VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKS-AUFTEILUNG

| | |
|---|---|
| 167 | FLURSTÜCKS-NUMMER |
| ⑧ | VORLÄUFIGE TEILGRUNDSTÜCKSNUMMER |
| | ALTBEBAUUNG (HAUPTGEBÄUDE) |
| | ALTBEBAUUNG (NEBENGEBÄUDE) |
| | ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE |
| | PRIVATE GRÜNANLAGE |
| 497 | HÖHENSCHICHTLINIE |
|  | ABGRENZUNG DES UNTERSCHIEDLICHEN MASSES DER NUTZUNG INNERHALB DES BEBAUUNGS-GEBIETES |

3.11 SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND VOR BEZUGSFERTIGKEIT AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNG UND AN DIE KANALISATION ANZUSCHLIESSEN. ZWISCHENLÖSUNGEN WERDEN NICHT ZUGELASSEN.

3.12 WEGEN DES ZU ERWARTENDEN HANG- UND SCHICHTWASSERS IST EIN WASSERDICHTER KELLER HERZUSTELLEN.

3.13 DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILER-SCHRÄNKE AN DAS VERSORGUNGSNETZ DER IAW ANGESCHLOSSEN.
DIE VERTEILERSCHRÄNKE DER IAW WERDEN ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT.

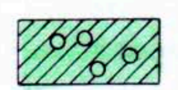
3.14 DAS LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE MACHT DARAUF AUFMERKSAM, DASS BODENDENKMÄLER, DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG DES VOR-HABENS ZU TAGE KOMMEN, DER MELDEPFLICHT NACH ART. 8 DENKMALSCHUTZGESETZ UNTERLIEGEN UND DEM LANDESAMT UNVER-ZÜGLICH BEKANNT GEMACHT WERDEN MÜSSEN.
DIE BAUANTRAGSTELLER SIND HIERVON ZU UNTERRICHTEN.

# G R Ü N O R D N U N G S P L A N

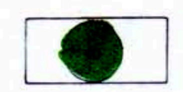
ZUM BEBAUUNGSPLAN "OBERAPPERSDORF - WEST"

4.00 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

4.10  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

4.11  PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

4.12  PFLANZFLÄCHEN AUF PRIVATER FLÄCHE GEHÖLZPFLANZUNG GEMÄSS ZIFFER 5.22, 5.32, 5.34

 ACER PSEUDOPLATANUS, BERGAHORN

MÖGLICHER STANDORT, DESSEN LAGE GERINGFÜGIG GEÄNDERT WERDEN KANN, ZU PFLANZEN DER HEIMISCHEN GROSSBÄUME ST. U. 18/20 cm.

5.00 FESTSETZUNG DURCH TEXT

5.10 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

5.11 ENTFÄLLT

5.20 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

5.21 AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN IST MIND. EIN HEIMISCHER GROSSBAUM ODER ZWEI KLEINBÄUME, PRO ANGEFANGENE 300 qm GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, ZU PFLANZEN.

FÜR KLEINBÄUME KÖNNEN ALS ERSATZ OBSTGEHÖLZE ALS 1/2-STAMM VERWENDET WERDEN.

5.22 DIE PFLANZFLÄCHEN AN DER WESTSEITE SIND MIT EINHEIMISCHEN GEHÖLZEN IN 3-ER - 7-ER GRUPPEN, MINDESTGRÖSSE 2 x V 60/100, PRO 1,20 m qm EINE PFLANZE, GEMISCHT MIT NICHT WENIGER ALS 4 % KLEINBÄUME ZU BEPFLANZEN. DIE BÄUME WERDEN AUF DIE ZU PFLANZENDE ANZAHL ZIFF. 5.21 ANGERECHNET.

5.23 ALS GESCHNITTENE HECKE KÖNNEN EINREIHIG, 3 STK/LFM AUSSCHLIESSLICH VERWENDET WERDEN:

| | |
|---|---|
| ACER CAMPESTRE | FELDAHORN |
| CARPINUS BETULUS | HAINBUCHE |
| LIGUSTRUM VULGARE | LIGUSTER |
| TAXUS BACCATA | EIBE |

5.24 HECKEN DÜRFEN NICHT HÖHER ALS 1,60 m GEHALTEN WERDEN.

5.25 ENTFÄLLT

5.26 ENTFÄLLT

5.27 GEHÖLZE ÜBER 2,00 m HÖHE DÜRFEN NICHT NÄHER ALS 2,00 m AN DIE GRUNDSTÜCKSGRENZE GEPFLANZT WERDEN. IN EINEM GERINGEREN ABSTAND ALS 2,00 m DÜRFEN BÄUME UND STRÄUCHER MAX. 2,00 m HOCH GEHALTEN WERDEN.

5.28 DIE IM PLAN FESTGESETZTE BEGRÜNUNG DER GRUNDSTÜCKE UND DAZUGEHÖRIGER FREIFLÄCHEN MÜSSEN SPÄTESTENS EINEINHALB JAHRE NACH FERTIGSTELLUNG (BEZUGSFERTIG) DER GEBÄUDE ABGESCHLOSSEN SEIN.

5.30 PFLANZENVERWENDUNG (MINDESTGRÖSSEN)

5.31 ENTFÄLLT

5.32 KLEINBÄUME: HEISTER, 2 x VERPFL. H. 250/300 cm UND HOCHSTAMM 3 - 4 x VERPFL. AUS EXTRA WEITEM STAND ST. U. 14/16 cm.

ARTENAUSWAHL:

| | |
|---|---|
| ACER CAMPESTRE | FELDAHORN |
| CARPINUS BETULUS | HAINBUCHE |
| PRUNUS IN SORTEN | KIRSCHE |
| MALUS IN SORTEN | APFEL |
| SORBUS IN SORTEN | EBERESCHE |

OBSTBÄUME 1/4, ODER 1/2-STAMM

5.33 FÜR DIE PARZELLEN NR. 4 - 8 IST BEI EINREICHUNG EINES BAUANTRAGES EIN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN VORZULEGEN.

5.34 GEHÖLZE 2 x VERPFL. 60/100

ARTENAUSWAHL:

| | |
|---|---|
| CORNUS IN SORTEN | HARTRIEGEL |
| CORYLUS IN SORTEN | HASEL |
| EUONYMUS EUROPAEUS | PFAFFENHÜTCHEN |
| LIGUSTRUM VULG. ATROVIR. | IMMERGRÜNER LIGUSTER |
| LONICERA XYLOSTEUM | HECKENKIRSCHE |
| PRUNUS SPINOSA | SCHLEHE |
| WILDROSEN IN SORTEN | |
| VIBURNUM IN SORTEN | SCHNEEBALL |
| SALIX IN SORTEN | WEIDE |

5.40 HINWEISE

5.41 DER VERKEHR, AUCH DER RUHENDE, IST IM BEREICH DER WOHNSTRASSE SO ZU REGELN, DASS KINDER DIESEN BEREICH GEFAHRLOS NUTZEN KÖNNEN.

5.42 ES KÖNNEN IM FALLE DES DIREKTEN ÜBERGANGES VON PFLANZFLÄCHEN IM REINEN WOHNBEREICH ZU ANGRENZENDEN GARTENGRUNDSTÜCKEN BIS ZU MAX. 30 % BLÜTENGEHÖLZE VERWENDET WERDEN. 70 % AUS 5.32 UND 5.34.

5.43 GROSSE MAUERFLÄCHEN SIND MIT RANKGEWÄCHSEN WIE Z.B. WILDER WEIN, EFEU, CLEMATIS IN SORTEN ODER SPALIEROBST ZU BEGRÜNEN.